

# Zwangsversteigerung 24

- Bieterhandbuch für Zwangsversteigerungen -

**RHOMBOS-VERLAG**

## **Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar

Alle Informationen, Daten, Empfehlungen und Tabellen in diesem Buch stammen aus Quellen, die der Autor zum Zeitpunkt der Erstellung für zuverlässig und vertrauenswürdig hält. Der Autor hat die größtmögliche Sorgfalt darauf verwandt, sicherzustellen, daß die verwendeten und zugrunde liegenden Daten und Tatsachen vollständig und zutreffend sowie die herangezogenen Einschätzungen realistisch sind.

Trotzdem übernimmt weder der Autor noch der Verlag eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten und zugrunde liegenden Daten und Tatsachen, für die Angemessenheit der herangezogenen Einschätzungen oder für Prognosen, es sei denn, es liegt eine grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung zugrunde, die der Autor zu vertreten hat.

Haftungsansprüche gegen den Verlag, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen beziehungsweise durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, soweit diese nicht auf einem nachweislich vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verschulden beruhen.

© 2007 RHOMBOS-VERLAG

Kurfürstenstr. 17, 10785 Berlin, Internet: [www.rhombos.de](http://www.rhombos.de)

© 2007 Jankowski Verlagsges. bR, Dortmund

Postfach 130 152, 44311 Dortmund

Internet: [www.Zwangsversteigerung24.de](http://www.Zwangsversteigerung24.de)

Das Werk ist in allen seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeisung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

3., neubearbeitete und erweiterte Auflage

Umschlag: RHOMBOS-VERLAG, Berlin

Druck: dbusiness GmbH, Berlin

ISBN(10): 3-938807-61-X

ISBN(13): 978-3-938807-61-3

(ISBN 3-930894-75-0 Erstausgabe, ISBN 3-937231-00-5 Zweite Auflage)

Rayner Jankowski

# Zwangsversteigerung 24

- Bieterhandbuch für Zwangsversteigerungen -

(Immobilien – Schiffe – Luftfahrzeuge)

Mit Sonderteil:  
freiwillige Grundstücksversteigerung

3. vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage

**RHOMBOS-VERLAG - Berlin**

## **Zu diesem Buch:**

Mit Zwangsversteigerung<sup>24</sup> wird ein Ratgeber vorgelegt, der ausschließlich auf die Interessen der Bieter und Käufer gerichtet ist. Neben Informationen über Ablauf und Hintergründe bietet Zwangsversteigerung<sup>24</sup> als erstes Werk in Deutschland eine umfassende Übersicht zu den Informationsquellen.

Es werden Lösungsmöglichkeiten für Problemobjekte, Problemeigentümer und -mieter vorgestellt; zum Beispiel wann, gegen wen und wie das Sonderkündigungsrecht nach dem ZVG effektiv genutzt wird. Und wieviel eine Zwangsräumung kosten kann. Welche Gefahren bestehen.

Die Kosten, die dem Ersteher anfallen, also Grunderwerbssteuer, Zuschlags- und Eintragungsgebühr, werden in übersichtlichen Tabellen dargestellt; bis zum Verkehrswert 1 Million Euro. Berücksichtigt wird zudem jeweils der Zuschlag bei 50 bis 100% des Verkehrswertes (in 10 %-Schritten).

Die wachsende Bedeutung von freiwilligen (privaten) Grundstücksversteigerungen machte es notwendig, auch diesen Weg des Immobilienerwerbs zu beschreiben. Auch hierfür werden in einer Tabelle die Kosten des Erstehers bis zum Gebot von 1 Million Euro dargestellt (Courtage, Notar, Gericht, Grunderwerbssteuer).

Ein kleines Verzeichnis der in der Immobilienbranche üblichen Abkürzungen hilft, Gutachten, Amtsblätter, Immobilienanzeigen und Versteigerungskalender leichter zu verstehen.

Im Anhang finden sich in Auszügen die relevanten Gesetze.

**WWW.Zwangsversteigerung24.de**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	9
Abkürzungsverzeichnis.....	11
Zwangsversteigerungen in Deutschland; ein Überblick.....	13
Ablauf des Versteigerungstermins.....	15
Aufgabe und Rolle des Vollstreckungsgerichts.....	23
Gutachten - Verkehrswert.....	27
Quellenübersicht.....	31
<b>V</b> ERSTEIGERUNGSKALENDER.....	31
<b>Z</b> EITUNGEN.....	33
<b>A</b> MTSBLÄTTER UND <b>G</b> ERICHTSTAFEL.....	34
Informationsangebote in den Neuen Medien.....	41
Terminvorbereitung.....	43
<b>M</b> USTER EINER <b>V</b> OLLMACHT:.....	44
Bietstrategie.....	47
Negatives Bietabkommen.....	53
Bestehenbleibende Rechte.....	57
Die betreibende Bank als Bietkonkurrentin.....	63
Sicherheitsleistung.....	67
Ausbietungsgarantie.....	73
Finanzierung.....	81
Gefahrenübergang - Versicherung.....	87
Gewährleistung.....	91

Der Zuschlag.....	93
Zuschlagsversagung bzw. -verhinderung.....	103
Zweitermin.....	109
Wiederversteigerung.....	113
Räumung durch den Schuldner.....	117
MUSTER ANSCHREIBEN AN SCHULDNER.....	118
MUSTER ANTRAG AUF VOLLSTRECKBARE AUSFERTIGUNG.....	120
MUSTER AUFTRAG AN DEN RICHTSVOLLZIEHER.....	121
Eigentumswohnung - Wohngeldzahlung.....	125
Sonderkündigungsrecht von Pachtverträgen oder Mietverträgen (kein Wohnraum).....	127
Sonderkündigungsrecht Mietverträge über Wohnraum.....	137
Ausschluß oder Beschränkung des Sonderkündigungsrechtes.....	143
TEILUNGSVERSTEIGERUNGEN (VERSTEIGERUNGEN ZUR AUFHEBUNG EINER GEMEINSCHAFT) .....	143
BESCHRÄNKUNG BEI WOHNRAUMUMWANDLUNG.....	144
VERLORENE BAUKOSTENZUSCHÜSSE ODER MIETVORAUSZAHLUNGEN.....	145
RÜCKZAHLBARE BAUKOSTENZUSCHÜSSE MIETVORAUSZAHLUNGEN .....	149
Teilungsversteigerung.....	153
Zwangsversteigerung von Luftfahrzeugen.....	155
Zwangsversteigerung von Schiffen und Schiffsbauwerken.....	157
Kosten für den Ersteher.....	161
ZUSCHLAGSGEBÜHR.....	161
EINTRAGUNGSGBÜHR.....	163
GRUNDERWERBSSTEUER.....	164
Kosten der zwangsweisen Räumung.....	191
Freiwillige (private) Grundstücksversteigerung.....	195
GLAUBWÜRDIGKEIT EINES PRIVATAUKTIONATORS?.....	204

Kosten der freiwilligen (privaten) Grundstücksversteigerung.....	207
Flächenbemaßung.....	239
Abkürzungen in der Immobilienwirtschaft.....	241
Gesetzesauszüge.....	245
BEURKG - BEURKUNDUNGSGESETZ.....	245
BGB - BÜRGERLICHES GESETZBUCH.....	247
BVSG - GESETZ ÜBER VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ FÜR DIE BINNENSCHIFFFAHRT.....	255
GBO- GRUNDBUCHORDNUNG.....	257
GEWO - GEWERBEORDNUNG.....	258
GKG - GERICHTSKOSTENGESETZ.....	260
GRSTG - GRUNDERWERBSSTEUERGESETZ.....	263
GVG - GERICHTSVERFASSUNGSGESETZ.....	266
GVKOSTG - GESETZ ÜBER DIE KOSTEN DER GERICHTSVOLLZIEHER.....	267
INSO - INSOLVENZORDNUNG.....	272
KOSTO – GESETZ ÜBER DIE KOSTEN IN ANGELEGENHEITEN DER FREIWILLIGEN GERICHTSBARKEIT (KOSTENORDNUNG).....	274
RPFLG - RECHTSPFLEGERGESETZ.....	279
VVG – GESETZ ÜBER DEN VERSICHERUNGSVERTRAG.....	281
ZPO – ZIVILPROZESSORDNUNG.....	282
ZVG – GESETZ ÜBER DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG UND ZWANGSVERWALTUNG.....	284
Stichwortverzeichnis.....	299



# Vorwort

Während die Gesetzesänderungen im Jahre 2004 vorausschauend bereits in der ersten Auflage im Jahre 2002 eingearbeitet waren, ist es auch bedingt durch die Januar 2007 in Kraft getretenen Änderungen des ZVG notwendig geworden, Zwangsversteigerung<sup>24</sup> zu überarbeiten und zu erweitern. Nunmehr kann der Gutachter unter bestimmten Umständen für ein fehlerhaftes Gutachten haftbar gemacht werden. Der Meistbieter wird in diesem Punkt als Beteiligter betrachtet. Auch die Mehrwertsteuererhöhung von 16 auf 19 % mußte in dem Kapitel „Freiwillige Grundstücksversteigerung“ berücksichtigt werden.

Die vorherige Auflage wurde auf Internetforen, welche von Rechtspflegern stark frequentiert werden, in einem Punkt durchaus kritisch betrachtet. Das Kapitel „Die betreibende Bank als Bietkonkurrentin“ wird in der Rechtspflegerpraxis teilweise anders gesehen. Da jedoch die Schuldneigentümer mehr und mehr selbstbewußt werden, sollte der Bieter durchaus vorsichtig sein. Denn der BGH überrascht regelmäßig mit seiner Rechtsanschauung. Aus diesen Gründen wurden die Standpunkte nicht revidiert, sondern um die (noch) herrschende Meinung ergänzt.

Eine wichtige Änderung ist der Wegfall von Mieterschutzrechten. Hatte in der Vergangenheit ein Mieter einen verlorenen Baukostenzuschuß bzw. eine verlorene Mietvorauszahlung für Instandsetzung oder Bau nach § 57 c ZVG geleistet, konnte der Ersteher von seinem Sonderkündigungsrecht erst nach dem Abwohnen dieser Leistungen nutzen. Dies soll nun nicht mehr möglich sein. Das dürfte m.E. nach nicht problemlos durchsetzbar sein. Der Bieter sollte weiterhin Anmeldungen von Mietern ernsthaft prüfen und sein Gebot vom Ausgang dieser Prüfung abhängig machen.

Es hatte sich in den vorherigen Auflagen bewährt, daß der Gesetzestext in den laufenden Text eingearbeitet wurden. Also nicht der gesamte Paragraph, sondern nur der Teil, der aktuell relevant ist. Dies Verfahren ist beibehalten worden. Zur Ergänzung sind nunmehr auch Auszüge der verwendeten Gesetze als Anhang angefügt.

Dortmund, im Januar 2007

## Vorwort zur 2. Auflage

Dieses Buch ist ausdrücklich an Biet- und Kaufinteressenten gerichtet. Es soll keine ausgewogene oder gar irgendwem anderen – als dem Schnäppchenjäger - genehme Darstellung sein. Hinterfragt, beleuchtet und dargestellt werden die Informationen und Hintergründe, die aus Sicht des Käufers von Bedeutung sind.

Das Buch ist nicht sonderlich geeignet für Schuldner, die ihr Grundstück behalten wollen, nicht für Gläubiger, die den besten Preis erwarten und auch nicht für Eigentümergemeinschaften, die eine Teilungsversteigerung vorbereiten. Gerade für die letzte Gruppe ist ein gesonderter Ratgeber notwendig.

Erwerb von Immobilien in der Zwangsversteigerung ist für den, der sich gut vorbereitet, keine Hexerei. Die Anzahl der Wiederversteigerungen, also der Versteigerungen, in denen sich ein Meistbieter „vertan“ hat, zeigt aber, daß Informationsbedarf besteht.

Es werden hier vereinzelt Normen und andere Informationen doppelt aufgeführt. Diese Redundanzen sind bewußt nicht ausgemerzt worden. Zum einen sind es derer nicht viele, zum anderen verhindert ihr Vorhandensein ein Hin-und-herblättern, wenn eine Norm oder ein Sachverhalt für mehrere Abschnitte besonders relevant ist. Die Gesetze und Quellen, auf die im Text Bezug genommen wird, sind sofort parat.

Die wachsende Bedeutung von freiwilligen oder privaten Grundstücksversteigerungen machte es nötig, daß auch dieser Weg des Grundstückserwerbs beschrieben wird.

Dortmund, im Juli 2003

# Abkürzungsverzeichnis

AO	-	Abgabenordnung
ARGETRA	-	Arbeitsgemeinschaft Transparenz
Art.	-	Artikel
BeurkG	-	Beurkundungsgesetz
BGB	-	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	-	Bundesgerichtshof
BVSG	-	Gesetz über Vollstreckungsschutz für die Binnenschifffahrt
Einig Vtr.	-	Einigungsvertrag
GBO	-	Grundbuchordnung
GewO	-	Gewerbeordnung
ggf.	-	gegebenenfalls
GKG	-	Gerichtskostengesetz
gem.	-	gemäß
GrEstG	-	Grunderwerbssteuergesetz
GVG	-	Gerichtsverfassungsgesetz
GvKostG	-	Gesetz über die Kosten der Gerichtsvollzieher
i.d.R.	-	in der Regel
InsO	-	Insolvenzordnung
i. S.	-	im Sinne
i. S. d.	-	im Sinne des/der
i. V. m.	-	in Verbindung mit
KostO	-	Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung)
m.E.	-	meines Erachtens
o.a.	-	oben angegeben
o.g.	-	oben genannt
RpflG	-	Rechtspflegergesetz
u. U.	-	unter Umständen
VIZ <sup>2</sup>	-	Versteigerungskalender für Immobilien in der Zwangsversteigerung
VVG	-	Versicherungsvertragsgesetz Gesetz über den Versicherungsvertrag
WEG	-	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
z.T.	-	zum Teil
ZPO	-	Zivilprozeßordnung
ZVG	-	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



## **Zwangsversteigerungen in Deutschland; ein Überblick**

Der Erwerb einer Immobilie über den Weg der Zwangsversteigerung ist für den Bietinteressenten unkompliziert und oftmals auch günstig.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen steigt seit Anfang der 90er Jahre drastisch. Der Welle der Insolvenzen folgt die der Zwangsversteigerungen. Statistiken hierzu werden von Spezialverlagen, allen voran Argetra in Ratingen, veröffentlicht. Obwohl die Grundlage dieser Datenerhebung auf den gerichtlichen Veröffentlichungen basieren, ist die Zahl der Haushalte, die ihre Immobilie verlieren noch höher. Diejenigen, die ein Zwangsversteigerungsverfahren abwenden konnten, weil sie z.B. ihr Objekt notverkauften oder der Bank zur Verwertung übergaben, erscheinen nicht in den Statistiken.

Vermehrt bieten Banken und die Gerichte selbst die Informationen in den neuen Medien an. Zeitnah und umfangreich. Durch die neuen Veröffentlichungsregelungen im ZVG werden die Gerichte mehr und mehr animiert, diese schnellen Medien zu nutzen. Das Gutachten wird in den nächsten Jahren weitgehend flächendeckend heruntergeladen werden können. Die Weichen sind mit der Einführung des § 38 Abs. 2 ZVG gestellt. Dort wird ausdrücklich die Veröffentlichung des Gutachtens in den elektronischen Medien gestattet.



# Ablauf des Versteigerungstermins

Die Versteigerung wird öffentlich abgehalten. Jedermann hat Zutritt.

## § 169 GVG Öffentliche Verhandlung

Die Verhandlung vor dem erkennenden Gericht einschließlich der Verkündung der Urteile und Beschlüsse ist öffentlich. Ton- und Fernseh-Rundfunkaufnahmen sowie Ton- und Filmaufnahmen zum Zwecke der öffentlichen Vorführung oder Veröffentlichung ihres Inhalts sind unzulässig.

§

Eine Rechtspflegerin oder ein Rechtspfleger leitet das Verfahren und den Termin. Ein Urkundenbeamter oder –beamtin protokolliert die Sitzung.

## § 78 ZVG Terminprotokoll

Vorgänge in dem Termin, die für die Entscheidung über den Zuschlag oder für das Recht eines Beteiligten in Betracht kommen, sind durch das Protokoll festzustellen; bleibt streitig, ob oder für welches Gebot der Zuschlag zu erteilen ist, so ist das Sachverhältnis mit den gestellten Anträgen in das Protokoll aufzunehmen.

§

Das Protokoll ist u. U. auch für die Bieter von Bedeutung, z.B. wenn einer für den Bieter ungünstigen Entscheidung des Gerichtes nicht zugestimmt werden soll, z.B. wurde das Gebot zurückgewiesen oder der Bank “Bedenkzeit“ eingeräumt. Denn nur protokolliertes fließt in die Entscheidungen des Gerichtes, somit auch in die Zuschlagsentscheidung, ein.

## § 80 ZVG Unberücksichtigung nicht protokollierter Vorgänge

Vorgänge in dem Versteigerungstermin, die nicht aus dem Protokoll ersichtlich sind, werden bei der Entscheidung über den Zuschlag nicht berücksichtigt.

§

Der Terminablauf gestaltet sich in drei Abschnitten, dem Bekanntmachungsteil, der Bietstunde oder Bietzeit und der Zuschlagsentscheidung.

<b>§</b>	<p><b>§ 66 ZVG Terminablauf, Aufruf der Sache</b></p> <p>(1) In dem Versteigerungstermin werden nach dem Aufruf der Sache die das Grundstück betreffenden Nachweisungen, die das Verfahren betreibenden Gläubiger, deren Ansprüche, die Zeit der Beschlagnahme, der vom Gericht festgesetzte Wert des Grundstücks und die erfolgten Anmeldungen bekannt gemacht, hierauf das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach Anhörung der anwesenden Beteiligten, ....</p> <p>(2) Nachdem dies geschehen, hat das Gericht auf die bevorstehende Ausschließung weiterer Anmeldungen hinzuweisen und sodann zur Abgabe von Geboten aufzufordern.</p>
----------	---

<b>§</b>	<p><b>§ 73 ZVG Bietungszeit, letztes Gebot</b></p> <p>(1) Zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Zeitpunkt, in welchem bezüglich sämtlicher zu versteigernder Grundstücke die Versteigerung geschlossen wird, müssen 30 Minuten liegen. Die Versteigerung muß so lange fortgesetzt werden, bis der Aufforderung des Gerichts ungeachtet ein Gebot nicht mehr abgegeben wird.</p> <p>(2) Das Gericht hat das letzte Gebot und den Schluß der Versteigerung zu verkünden. Die Verkündung des letzten Gebots soll mittels dreimaligen Aufrufs erfolgen.</p>
----------	--

Zunächst wird im Bekanntmachungsteil die Sache aufgerufen, dann die genauen Grundstücksbezeichnungen verlesen. Diese sollten notiert werden, wenn sie nicht schon dem Gutachten entnommen wurden. Es folgen die Schulden und Belastungen; teilweise ellenlang sowie die Daten der Beschlagnahme. Es sind nur diejenigen Schulden und Belastungen wichtig, die bestehen bleiben, also nicht aus dem Grundbuch gelöscht und vom Meistbietenden übernommen werden müssen. Hierauf geht der Rechtspfleger bei der Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen ein.

Zu den Bedingungen, unter denen das Grundstück versteigert wird, gehören

- der festgesetzte Verkehrswert
- bestehenbleibende Rechte
- das geringste Gebot
- eventuell weggefallene Gebotsuntergrenzen (bei Zweitterminen)
- angemeldete Rechte, die nicht im Grundbuch aufgeführt sind.

Der Rechtspfleger stellt fest, welche Verfahrensbeteiligte anwesend sind und bittet diese, Stellung zu nehmen. Zumeist ist nur die betreibende Gläubigerin vertreten.

Verfahrensbeteiligte sind:

- der oder die Schuldner
- die betreibende Gläubigerin
- die anderen Gläubiger mit eingetragenen Rechten
- Mieter oder Pächter

Obwohl der Meistbietende nicht ausdrücklich im ZVG als Verfahrensbeteiligter genannt ist, hat der BGH ihn mit seiner Entscheidung III ZR 143/05 bezüglich der Sachverständigenhaftung in diesen Kreis mit einbezogen.

#### **§ 9 ZVG Verfahrensbeteiligte**

In dem Verfahren gelten als Beteiligte, außer dem Gläubiger und dem Schuldner:

1. diejenigen, für welche zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist;
2. diejenigen, welche ein der Zwangsvollstreckung entgegenstehendes Recht, ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, einen Anspruch mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder ein Miet- oder Pachtrecht, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist,

...

**§**

Neben den bestehenbleibenden Rechten, sollte den Anmeldungen Dritter, z.B. der Mieter oder Pächter Beachtung geschenkt werden.

## Ablauf des Versteigerungstermins

Von Bedeutung wären:

- Hat der Mieter Instandsetzungen vorgenommen oder finanziert?
- Bestehen besondere Kündigungsschutzrechte?
- Ist eine Räumung aus sozialen oder persönlichen Gründen ausgeschlossen oder eingeschränkt?
- ...

Weder prüft noch bewertet das Vollstreckungsgericht die Anmeldungen. Dies ist Sache des Prozeßgerichtes, wenn nach Erwerb eine Einigung mit den Anmeldern nicht möglich ist. Also auf Räumung geklagt werden muß.

Die bestehenbleibenden Rechte sind diejenigen, die einen besseren Rang haben als das Recht, aus dem die Bank vollstrecken läßt. Die Rechte werden im Grundbuch nicht gelöscht und sie müssen übernommen werden. Handelt es sich hierbei um Hypotheken oder Grundschulden, so müssen diese ab Zuschlag bedient werden und zwar nach den Bedingungen, die im Grundbuch festgehalten wurden. Es muß ein zumeist hoher Zins gezahlt werden. Der Zinssatz, den der Schuldner mit der Bank vereinbarte, gilt nicht. Handelt es sich um Renten, so sind auch diese mit den Konditionen wie im Grundbuch festgelegt zu leisten.

<b>§</b>	<b>§ 52 ZVG Bestehenbleibende und zu löschende Rechte</b>
	<p>(1) Ein Recht bleibt insoweit bestehen, als es bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt und nicht durch Zahlung zu decken ist. Im Übrigen erlöschen die Rechte.</p> <p>(2) Das Recht auf eine der in den §§ 912 bis 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Renten bleibt auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. ...</p>

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus

- dem Wert der bestehenbleibenden Rechte
- den Verfahrenskosten
- den öffentlichen Grundstückslasten

**§ 44 ZVG Das geringste Gebot, Begriff**

(1) Bei der Versteigerung wird nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruch des Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden (geringstes Gebot).

...

**§**

Es müssen die Verfahrenskosten, das sind neben den Gerichtskosten auch die für Gutachter, Anzeigen in Tageszeitungen und aufgelaufene Grundstückslasten der letzten zwei Jahre, vom geringsten Bargebot gedeckt werden. Bei Objekten mit einem sehr geringen Verkehrswert kann das vom Gericht geforderte geringste Bargebot deutlich über dem Verkehrswert sein.

Bleiben Rechte bestehen, bedeutet das Gebot, das abgegeben wird, immer die Summe, die zuzuzahlen ist. Sofern also nicht alle Rechte durch den Zuschlag gelöscht werden, sollten diese bestehenbleibenden Rechte genauer angesehen werden. Handelt es sich um Wohn- oder Nießbraurechte oder gar um Altenteile, ist zu bedenken, daß diese nicht unbedingt durch eine Geldzahlung ablösbar sind. Auch nicht, wenn das Gericht hierfür einen Ersatzbetrag festsetzte. Hypotheken, Grundschulden und Rentenlasten können durch Zahlung abgelöst und gelöscht werden.

Es wird zum Beispiel aus einer Sicherungshypothek vollstreckt. Die vorherige Grundschuld fällt nach dem Zuschlag nicht weg. Der Verkehrswert ist 250.000 €, die bestehenbleibende Grundschuld beträgt 190.000 €. Dem Bieter ist das Haus 200.000 € wert. Ihr oder sein Gebot beträgt 10.000 €, denn mit den bestehenbleibenden Rechten ergibt dies das "wirtschaftliches Gebot" von 200.000 €.

Verkehrswert	=	250.000 €
"wirtschaftliches Gebot"	=	200.000 €
verbleibende Grundschuld	=	190.000 €
<b>tatsächliches Gebot</b>	=	<b>10.000 €</b>

**!**

Werden mehrere Grundstücke im selben Termin versteigert, können hier anstelle oder neben den Einzelausgeboten auch Gruppenausgebote bzw. das Gesamtausgebot erfolgen.

<b>§</b>	<b>§ 63 ZVG Einzel-, Gruppen-, Gesamtausgebot</b>
	(1) Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten. Grundstücke, die mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind, können auch gemeinsam ausgebaut werden.
	(2) Jeder Beteiligte kann spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten verlangen, daß neben dem Einzelausgebot alle Grundstücke zusammen ausgeboten werden (Gesamtausgebot). ... Auf Antrag kann das Gericht auch in anderen Fällen das Gesamtausgebot einiger der Grundstücke anordnen (Gruppenausgebot).
	... (4) Das Einzelausgebot unterbleibt, wenn die anwesenden Beteiligten, ..., hierauf verzichtet haben. ...

Einzelausgebot bedeutet, daß für jedes Grundstück einzelne Gebote zulässig sind. Werden eine Wohnung, ein Garten und eine Garage versteigert, kann für jedes Objekt geboten werden.

Gruppenausgebot bedeutet die Möglichkeit von Geboten auf mehrere zu einer Gebotseinheit zusammengefaßte Grundstücke. Im Beispiel z.B. Wohnung und Garten als eine Einheit, die Garage allein.

Ein Gesamtausgebot ist die Möglichkeit, ein Gebot für alle Grundstücke gesamt machen zu können. Hier Wohnung und Garten und Garage.

Ob jemand ein Gebot auf eine Objektgruppe oder auf alle als Gesamtheit abgeben kann, entscheiden die anwesenden Beteiligten. Jeder von ihnen kann es beantragen. Auf das Einzelausgebot verzichten können hingegen nur alle anwesenden Beteiligten gemeinsam. Stimmt einer der anwesenden Beteiligten dem Einzelausgebotsverzicht nicht zu, sind auch Einzelausgebote vorzunehmen.

Das Gericht beendet den Bekanntmachungsteil mit dem Hinweis, daß weitere Anmeldungen ausgeschlossen werden. Fragen können jetzt gestellt werden. Der Rechtspfleger wird sie beantworten, soweit er hierzu in der Lage und befugt ist. Aber auch spätere Auskunft im Laufe der Bietzeit ist möglich.

Das Gericht eröffnet die Bietungszeit. Hierfür wird die genaue Uhrzeit festgehalten. Die Bietstunde dauert so lange, bis keine Gebote mehr abgegeben werden; mindestens jedoch 30 Minuten.

Der Rechtspfleger nimmt während der Bietungszeit jedes Gebot entgegen. Er entscheidet sofort, ob es sich um ein wirksames oder unwirksames handelt. Im letzteren Fall weist er es zurück. Nicht wirksam sind Gebote unterhalb des geringsten Bargebot, Gebote, die geringer sind als ein vorheriges oder Gebote ohne Sicherheitsleistung, sofern von einem anwesenden Beteiligten eine gefordert wurde.

**§ 71 ZVG Zurückweisen eines unwirksames Gebotes**

- (4) Ein unwirksames Gebot ist zurückzuweisen.  
....

**§**

Bieten und überbieten kann man in der geringsten Währungseinheit. Doch sollten die Bietschritte sich am Wert des Objektes orientieren. Bei der Gebotsabgabe ist es notwendig, deutlich zu sein. Ein Gebot "zwo-fünf" für 205.000 kann u. U. vom Gericht als 250.000 interpretiert werden.

Geboten wird vom Platz aus. Zum Rechtspfleger oder Protokollbeamten brauchen Bieter nur gehen, um sich auszuweisen, Vollmachten vorzulegen und um ggf. die Sicherheitsleistung zu übergeben.

Jedes Gebot ist für den Bieter bindend. Es erlischt nur, wenn es von einem anderen überboten, wenn der Zuschlag versagt, der Termin aufgehoben oder das Verfahren eingestellt wird.

**§ 72 ZVG Übergebot und Erlöschen eines Gebots**

- (1) Ein Gebot erlischt, wenn ein Übergebot zugelassen wird und ein Beteiligter der Zulassung nicht sofort widerspricht. Das Übergebot gilt als zugelassen, wenn es nicht sofort zurückgewiesen wird.
- (2) Ein Gebot erlischt auch dann, wenn es zurückgewiesen wird und der Bieter oder ein Beteiligter der Zurückweisung nicht sofort widerspricht.
- (3) Das gleiche gilt, wenn das Verfahren einstweilen eingestellt oder der Termin aufgehoben wird.  
....

**§**

Obwohl das letzte Gebot dreimal aufgerufen wird, ist durch den letztmaligen Aufruf die Bietzeit noch nicht beendet. Es können dann immer noch Gebote abgegeben

## Ablauf des Versteigerungstermins

werden. Damit die Bietzeit rechtswirksam beendet wird, muß das Ende der Bietungszeit ausdrücklich verkündet werden. Bevor dies nicht geschehen ist, darf weitergeboten werden; auch nach dem dreimaligem Aufruf. Dann gibt es u. U. nochmals einen dreimaligen Aufruf des Meistgebotes.

Ist die Bietzeit beendet, ist der Meistbietende jedoch nicht automatisch Eigentümer geworden. Der Zuschlag ist ein selbständiger Verfahrensabschnitt. Das Gericht verhandelt sofort nach Ende der Bietungszeit über den Zuschlag.

	<b>§ 87 ZVG Verkündungstermin für den Zuschlagsbeschuß</b>
<b>§</b>	(1) Der Beschluß, durch welchen der Zuschlag erteilt oder versagt wird, ist in dem Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden Termin zu verkünden.
	(2) Der Verkündungstermin soll nicht über eine Woche hinaus bestimmt werden. ...

Das Gericht entscheidet, nachdem es die anwesenden Beteiligten befragt hat, ob es sofort oder später den Zuschlag erteilt oder diesen versagt. Soll später entschieden werden, darf der Verkündungstermin nicht später als in einer Woche nach Versteigerung sein.

Ein gesonderter Termin ist durchaus denkbar, wenn Gesamtausgebote oder Gruppenausgebote zugelassen waren, wenn abweichende Versteigerungsbedingungen zugelassen wurden; z.B. Beibehalten eines Wohnrechtes oder Wegfall desselben. Andere Gründe wären ein zu geringes Meistgebot. Wurde z.B. in einem ersten Termin genau 5/10 des Verkehrswertes geboten, kann das Gericht durchaus erst einmal die Stellungnahmen der Eigentümer und nachrangigen Gläubiger abwarten. Gleiches trifft zu, wenn in einem Zweittermin, in dem die Wertgrenzen gefallen sind, das Meistgebot weniger als 30 % des Verkehrswertes beträgt. Ein Zuschlag wäre mit der Begründung der Vermögensverschleuderung angreifbar.

## Gefahrenübergang - Versicherung

Mit dem Zuschlag sind alle Rechte und Pflichten, aber auch alle Gefahren auf den Ersteher übergegangen; und zwar minutengenau direkt ab Zuschlag. Daher halten die Rechtspfleger in Ihrem Zuschlagsbeschuß neben dem Datum auch die genaue Uhrzeit fest. Geht das Grundstück bzw. die Immobilie in der Zeit zwischen dem Versteigerungsende und dem Zuschlag unter, bzw. wird es zerstört, hat der Ersteher/Meistbieter keine Nachteile. Er kann verlangen, daß das Grundstück wiederhergestellt oder der Zuschlag verweigert wird.

Anders verhält es sich mit dem Zubehör. Hier ist die Gefahr des Untergangs mit Ende der Versteigerung auf den Meistbieter abgewälzt worden.

### § 56 ZVG Gefahren- und Nutzenübergang, Gewährleistung

Die Gefahr des zufälligen Unterganges geht in Ansehung des Grundstücks mit dem Zuschlag, in Ansehung der übrigen Gegenstände mit dem Schluß der Versteigerung auf den Ersteher über. Von dem Zuschlag an gebühren dem Ersteher die Nutzungen und trägt er die Lasten. Ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt.

§

Von Bedeutung ist diese Regelung, wenn das Gericht den Zuschlag nicht im Versteigerungstermin vornimmt, sondern hierfür einen gesonderten Termin anberaumt.

Der direkte Gefahrenübergang gilt auch, wenn gegen den Zuschlagsbeschuß sofortige Beschwerde beim Landgericht eingelegt wird. Der Ersteher hat nun das Risiko der Beschädigung durch Brand, Hochwasser, Sturm usw. aber auch die Haftpflicht.

Brennt also das Haus nach Zuschlag ab - und sei es nur eine Minute später – steht er für die Folgen ein. Und auch wenn der bisherige Eigentümer zündelt, trifft es den neuen Eigentümer, denn der bisherige ist nach Zuschlag nicht mehr Eigentümer. Gleich verhält es sich, wenn ein Dritter durch das Haus geschädigt wurde, z.B. durch Herabfallen eines Dachziegels. Die Haftpflicht trifft den Ersteher.

Ein besonders krasser Fall aus Sachsen-Anhalt, der 1999 für Aufregung sorgte, kann hier angeführt werden. Am Tag der Versteigerung seines Einfamilienhauses nahm ein Familienvater seine Familie als Geisel und drohte, das Haus mitsamt der

Insassen in die Luft zu sprengen. Das Vollstreckungsgericht konnte und wollte nicht den angesetzten Termin aufheben. Der Mann gab sein Vorhaben zwar im Laufe des Tages auf, doch das Gebäude war, wenn man hier nur die materielle Seite betrachtet, in Gefahr, unterzugehen. Schäden an den anliegenden Gebäuden wären u. U. verursacht worden.

Ob die notwendigen Versicherungen bestehen, sollte also interessieren. Sofern Verträge vorhanden sind und die Prämien gezahlt wurden, treten Ersteher in die bestehenden Verträge ein.

<b>§</b>	<b>§ 114 VVG Kündigung im Falle der Veräußerung oder Zwangsversteigerung</b>  (1) Im Falle der Veräußerung oder der Zwangsversteigerung der versicherten Bodenerzeugnisse kann der Versicherer dem Erwerber das Versicherungsverhältnis nur für den Schluß der Versicherungsperiode kündigen, in welcher er von dem Eigentumsübergang Kenntnis erlangt; ...  ....
----------	---

Normalerweise haben sowieso die betreibende Bank, WEG-Verwalter oder Zwangsverwalter im eigenen Interesse vorgesorgt. Handelt es sich bei dem ersteigerten Objekt um eine Eigentumswohnung, hat der WEG-Verwalter für die Wohnanlage Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen und die laufenden Prämien gezahlt. Ohne Versicherungen würden die anderen Eigentümer der Wohneinheit überhaupt keine Finanzierung erhalten haben.

Ist das Objekt zwangsverwaltet, hat der Zwangsverwalter die Versicherungsangelegenheiten erledigt. Er bestreitet die Versicherungsprämien aus den Einnahmen.

In jedem Fall hat die Bank (oder eine andere betreibende Gläubigerin) ein besonderes Interesse, daß das Objekt nicht an Wert verliert. Sie wird dafür Sorge getragen haben, daß Eigentümer oder die Verwalter die Prämien zahlen; oder sie wird die Prämien selbst gezahlt haben. Man sollte davon ausgehen können, daß ausreichend Versicherungsschutz vorhanden ist und somit auch kein "gestörtes Versicherungsverhältnis". Ein solches gestörtes Versicherungsverhältnis besteht, wenn jemand mit der Prämienzahlung im Rückstand ist. Die Versicherung kann dann unter bestimmten Voraussetzungen die Leistung verweigern. Es ist angeraten, die Gerichtsakten hierauf zu überprüfen. Ist für Sie dort nichts zu ersehen, so sollten Zwangs- oder WEG-Verwalter oder die betreibende Gläubigerbank befragt werden.

Bestehen Zweifel, wäre der vorsorgliche Abschluß einer Versicherung zu überlegen. Stellt sich zu einem späteren Zeitpunkt heraus, daß bereits ausreichender Versicherungsschutz vorhanden ist, besteht zwar eine Doppelversicherung. Die später abgeschlossenen Verträge können aufgehoben werden. Das sollte dann aber unverzüglich gesehen.

**§ 60 VVG Aufheben von Doppelversicherungen**

- (1) Hat der Versicherungsnehmer den Vertrag, durch welchen die Doppelversicherung entstanden ist, ohne Kenntnis von dem Entstehen der Doppelversicherung geschlossen, so kann er verlangen, daß der später geschlossene Vertrag aufgehoben ... wird, ...
- ...
- (3) Die Aufhebung oder Herabsetzung wird erst mit dem Ablauf der Versicherungsperiode wirksam, in der sie verlangt wird. Das Recht, die Aufhebung oder die Herabsetzung zu verlangen, erlischt, wenn der Versicherungsnehmer es nicht unverzüglich geltend macht, nachdem er von der Doppelversicherung Kenntnis erlangt hat.

§



## Sonderkündigungsrecht von Pachtverträgen oder Mietverträgen (kein Wohnraum)

Genau wie beim Kauf einer Immobilie, tritt der Ersteher in die bestehenden Pacht- oder Mietverträge ein. Ab Zuschlag besteht Anspruch auf die Miete oder Pacht. Ab diesem Zeitpunkt muß das Objekt dem Pächter oder Mieter überlassen werden. Bis zur Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses ist diese Situation schwebend. Der Ersteher darf, unabhängig dieses Zustandes, aber mit einer Kündigung nicht warten, bis der Zuschlag rechtskräftig wird.

### § 57 ZVG Mieter und Pächter

Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.

§

Grundsätzlich gilt auch beim Erwerb von Grundstücken über die Zwangsversteigerung: Kauf bricht nicht Miete.

### § 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

....

§

Jedoch können Pachtverhältnisse und Mietverhältnisse, die keinen Wohnraum betreffen, außerordentlich einmalig gekündigt werden. Die Kündigung kann – rechts-wirksam - auch ausgesprochen werden, wenn der Mieter oder Pächter einen lang-fristigen Miet- oder Pachtvertrag hat. Drei Ausnahmen von Sonderkündigungsrecht sind, weil sie auch für Wohnraummietverträge zutreffen, in einem gesonderten Kapitel beschrieben (*siehe Ausschluß oder Beschränkung des Sonderkündigungs-rechtes*). Ab dem 1.1.2007 sind es grundsätzlich nur noch zwei Ausnahmen. Durch den Wegfall der §§ 57 c und d ZVG kann ein Mieter nicht mehr mittels eines verlorenen Baukostenzuschusses und der Berufung auf diese Bestimmungen eine

# Stichwortverzeichnis

## Stichwortverzeichnis

5/10-Grenze	63, 94, 109	Bietrausch	47, 197
7/10-Grenze	63, 94, 109	Bietsicherheit	69
Abkürzungen im Immobilienbereich	241	Bietstrategie	47
Abrechnungsspitze	126	Bietstunde	15, 47
Absprachen	53	Bietstunde, Ende	22
Abstandssumme	53	Bietungszeit	16
Abteilung II	57, 61	Binnenschiff	158
Abteilung III	57, 60	Binnenschiffsregister	157
Abwohndauer	146	Bodenrichtwert	27
Akteneinsicht	29, 31	Bonität	81
Aktenzeichen	106	Brandschaden	87
Altenteil	19	Bundesbankscheck	69
Amtsblatt	34	Bürgschaft	70
Amtsgericht	23	Chefkontakt Petri	32
Anderkonto	116, 196, 208, 211	Datenbank	41
angemessene Miete	140	Deckungsprinzip	57
Anmeldungen Dritter	17	Deutsche Grundstücks- auktionen AG	195, 204
anstehende Versteigerungen	35	Dienstbarkeit	59, 61
Argetra	32, 41	Doppelversicherung	89
Aufhebung der Gemeinschaft	23	Eigenbedarf	144
Auktionenhaus	195	Eigenbedarf zurückstellen	140
Ausbietungsgarantie	73	Eigenheim, vom Schuldner selbstgenutzt	77
Ausgebotsgestaltung	77	Eigentümer Kraft Abwesenheit	198
Ausweisungspapiere	43	Eigentümergeinschaft	125
Bankbürgschaft	69	Eigentümergrundschuld	67
Bankverrechnungsscheck	69	Eigentumsnachweis	83
Baukostenzuschuß, rüchzahlbarer	149	Eigentumswohnung	125
Baukostenzuschuß, verlorener	145	Eigentumswohnung, Versicherungen	88
Bauschäden	91	Eigentumswohnung, vom Schuldner selbstgenutzt	77
Befriedigungsfiktion, Gläubiger	63	Einstellung	107, 158
Bekanntmachung	34	Einstellung, einstweilige	75, 93
Bekanntmachungsteil	15	Eintragungsgebühr	161, 163
Belastungen	16	Einwohnermeldeamt	119
Belastungen, bestehenbleibende	67	Einzelaußgebot	19, 47, 77
Belehrung in Mietvertragskündigung	139	Erbengemeinschaft	78, 153
Beschädigung, Risiko der	87	Erbenhaftung	123, 124
Beschlagnahme des Grundstückes	16	Ertragswert	28
Beschlagnahme des Luftfahrzeuges	155	Erwerbskosten freiwillige Immobilienversteigerung	196, 211
Besichtigung	25, 91, 117, 122	Erwerbskosten Zwangsversteigerung	161
bestehenbleibenden Rechte	18	Familie des Schuldners	117
Bewachung des Luftfahrzeuges	155	Finanzierung	81
Bewertungsmethoden	27	Flächenbemaßung	239
Bietgarantie	73		
Bietkonkurrenten	48, 63, 78, 153, 195		
Bietmöglichkeiten, theoretische	51		

## Stichwortverzeichnis

Formmangel, bei freiwilliger		Kündigungsfristen (sonstige)	
Versteigerung	199, 201	Mietverträge	133
freiwillige Grundstücksversteigerung	195	Kündigungsfristen Geschäftsräume	132
Garant	73	Kündigungsfristen gewerblich genutzte	
Garantienehmer	73	Grundstücke und Schiffe	134
Gebot der Gläubigerbank	63	Kündigungsfristen Grundstücke	133
Gebot, bindend für Bieter	21	Kündigungsfristen Landpachtverträge	131
Gebot, geringstes	17, 18	Kündigungsfristen Pachtverträge	130
Gebot, tatsächliches	19	Kündigungsfristen Schiffe	133
Gebot, unwirksames	21	Kündigungsfristen Wohnraum	138
Gebot, wirtschaftliches	19	Landpacht	129
Gebotsabgabe	21	Luffahrtbundesamt	155
Gebotslimit	47	Luffahrzeuge	156
Gefahrenübergang	87	Luffahrzeuge, ausländische	156
Gerichtskosten	19, 161	LZB-Scheck	69
Gerichtstafel	34	Maßbezeichnungen	239
Gerichtsvollzieher	120	Meistbietender	22
Gerichtsvollzieher, Kostenvorschuß	191	Meistbietender, Haftung	95
Gerichtsvollzieherkosten	191	Meistgebot, Zugang bei Gericht	81
Gerichtsvollzieherverteilestelle	120	Mietverträge, bestehende	127, 137
Gesamtausgebot	19, 47, 77	Mietvorauszahlung	146
Gewährleistung	91	Mietvorauszahlung, rückzahlbar	149
Grundbuchauszug	99	negatives Bietabkommen	53
Grundbuchamt	84, 101	Nießbraurecht	19
Grundbuchauszug	82	Notweg	58
Grundbucheintrag, rangwährend	84	Nutzenübergang	87
Grunderwerbssteuer	161, 164	Nutzungsentschädigung	117
Grunderwerbssteuer, zweifache	96	Pachtverträge, bestehende	127
Grundpfandrechte	60	Personalausweis	43
Grundschild	60	Plettner	204
Grundstückslasten	57	private Grundstücksversteigerung	195
Gruppenausgebot	19, 47, 77	private Grundstücksversteigerung,	
Gutachten	27	Betrug	204
Gutachten, Internet	30, 41	Protokoll	15
Haftpflicht	87	Quellen	31
Haftung des Gutachters	28, 91	Räumung	117
Handelsregisterauszug	43	Rechte, bestehenbleibend	61
Hochwasserschaden	87	Register für Pfandrechte an	
Hypothek	60	Luffahrzeugen	155
Immobilienbanken	41	Regreß gegen den Gutachter	47
ImmoZv	41	Regreß gegen den Schuldner	122
Insichgeschäft	202	Rentenschuld	60
Insolvenzverfahren	123	Restschuldbefreiung	123
Internet	41	Rettungserwerb	63
invitatio ad offerendum	200	Sachwert	27
Justizministerialblatt	36	Schiffe	157
Karhausen Immobilien-Auktionen	195	Schiffe, ausländische	157
Kontrollanruf	43	Schiffsbauwerke	157
Kontrollanruf bei Gericht	43	Schiffsregister	157
Kostenverzeichnis, Gerichtsvollzieher	191	Schiffswert, Binnenschiffe	158
Kostenvorschuß für Räumung	121, 191	Schiffswert, Seeschiffe	158
Kündigungsschreiben	134	Sicherheitsleistung	43, 68

Sicherheitsleistung, Bankscheck	70	Versteigerungstermin, Ablauf	15
Sicherheitsleistung, bar	71	Verteilungstermin	81
Sicherheitsleistung, Bundesbankscheck	70	Vollmacht, beglaubigt	43, 95, 202
Sicherheitsleistung, Überweisung	71	Vollmacht, Muster	44
Sonderkündigungsrecht	127, 137	Vollmacht, nicht beglaubigt	202
Sonderkündigungsrecht, Ausschluß oder Beschränkung	143	Vollstreckungsschutz, Schuldner Schuldner Eigentümer	64, 119 65
Sonderkündigungsrecht, Ruhen des Staatsanzeiger	143 37	Währung	21
Stillschweigende Verlängerung von Mietverhältnissen	135, 141	Wegerecht	104
Strohmann	100	Wiederversteigerung	101, 113
Sturmschaden	87	Wohngeld	125
Teilungsversteigerung	23, 143, 153	Wohngeldabrechnung	126
Terminprotokoll	15	Wohngeldrückstände des Voreigentümers	126
Treuhandkonto	208	Wohnraumumwandlung	143, 144
Überbaurente	58	Wohnrecht	19, 104
Übergebot	21	Zeitungen	33
Übernahmeprinzip	57	Zinsen	84
Unika	32, 41	Zuschlag, Beschwerde	98
Untergang, Gefahr des zufälligen	99	Zuschlag, wirksam	98
Verbraucherinsolvenz	123	Zuschlagsbeschluß	83
Verfahrensbeteiligte	17	Zuschlagsbeschluß, Inhalt	101
Verfahrenseinstellung	104	Zuschlagsbeschluß, Räumungstitel	117, 120
Verfahrenskosten	19	Zuschlagsentscheidung	15
Vergleichswert	27	Zuschlagsgebühr	161, 162
Verjährungsfrist	122	Zuschlagsverhinderung	107
Verkehrswert	27	Zuschlagsversagung	103, 107
Verkündungstermin	22, 99	Zutritt, zur Versteigerung	15
Versicherungsverhältnis, gestörtes	88	ZVG-NRW.de	42
Versteigerungsbedingungen	16	Zwangsräumung, Schuldner Eigentümer	117
Versteigerungskalender	31	Zwangsversteigerung Nord	33
Versteigerungsort, entfernen vom Versteigerungsort	198 156	Zweitertermin	109